MEWUJUDKAN IMPIAN SEBAGAI KOTA MANDIRI TERLENGKAP

Begitu banyak kota baru dibangun dalam 5 tahun terakhir ini, hampir semuanya mengklaim diri sebagai kota mandiri yang terlengkap. Terlepas dari tepat atau tidaknya julukan itu, sebetulnya proses pembangunan sebuah kota baru dapat melalui dua pendekatan. Ada yang mendahulukan penyediaan fasilitas permukiman, kemudian menyiapkan kawasan industri sebagai upaya menciptakan lapangan kerja. Sebaliknya, ada pula yang membangun basis ekonomi dahulu, kemudian baru menyediakan sarana permukimannya.

Pendekatan yang terakhir inilah, agaknya ditempuh oleh Lippo Cikarang, sebuah kota baru yang direncanakan seluas 5.500 ha di Cikarang, Jawa Barat. Industri ringan menjadi basis ekonomi kota yang dikembangkan oleh PT Lippo City Development (LCD) tersebut. Pada pengembang ini, Grup Lippo menanamkan sahamnya (60 persen) melalui anak perusahaannya di bidang bisnis properti — PT Lippoland Development — serta berpartner dengan Grup Kalbe dan Yayasan Trisakti.

Sekitar lima tahun yang lalu, tapak Lippo Cikarang (LC) kini adalah lahan tidak produktif, tandus, liat berbatuan, yang dihuni oleh para pengrajin pembuat batu bata. Sekarang, pertumbuhan pesat LC telah mengubah tapak semula menjadi sebuah kota baru yang mewadahi warganya dengan dukungan aktivitas kerjanya. Apa yang melatarbelakangi pengadaan kota baru yang pertumbuhannya berawal dari kegiatan industri ini?

Menurut Ir. E. Yuke Susiloputro, General Manager & Chief Designer PT LCD, melihat perkembangan kota metropolitan Jakarta yang melesat, sudah waktunya Jakarta mempunyai kota-kota satelit dan kota mandiri. Ini sejalan dengan kebijakan pemerintah yang menggalakkan urbanisasi ke arah desentralisasi. Dan, "Kami mau menjadi kota mandiri yang terlengkap di area Botabek ini," tegasnya. Karena itu, LC mengawali pertumbuhannya dengan menyediakan basis ekonomi yang kuat dahulu. Yuke meminjam peribahasa, ada gula ada semut. Dengan memberi gula, semut pasti akan mengerubung.

LC memilih berbasis ekonomi industri ringan yang nonpolusi dan berwawasan lingkungan. Setelah itu, LC melengkapi diri dengan fasilitas perumahan, pendidikan, kesehatan, komersial, rekreasi, dan pariwisata. Untuk pariwisatanya, tambah Yuke, akan dikembangkan kebudayaan yang khas dimiliki Cikarang. Itu akan diekspos bersama sarana rekreasi. "Juga *exhibition center* yang terbesar di Asia Tenggara, akan kami bangun di Lippo Cikarang," jelasnya. Dengan demikian, diharapkan LC dapat menjadi kota yang mampu menghidupi diri dengan dukungan kelengkapan fasilitasnya sendiri. Di samping itu, LC juga menciptakan pertumbuhan ekonomi baru bagi kawasan sekitarnya.

Kesemuanya itu berangkat dari visi pengembang yang jelas. "Kami bukan membangun real estate, melainkan sebuah kota mandiri. Kota yang kami antisipasi akan berpenduduk 1 juta jiwa, setelah tahun 2025," papar Yuke.

Suasana lingkungan permukiman

Yang terramah

Sebagai proyek pengembangan kota, LC menjanjikan penataan standar-standar baru, dalam arti perencanaan secara hati-hati, yang menyertakan setiap elemen yang dibutuhkan warganya. Yakni: hunian yang baik, berbagai kesempatan meraih pekerjaan, pelbagai pilihan berbelanja, hiburan, dan rekreasi, serta lingkungan yang bersih, sehat, dan indah. Tujuannya adalah untuk menjadi "yang terramah (*the friendliest*)" dalam seluruh aspek dan detail.

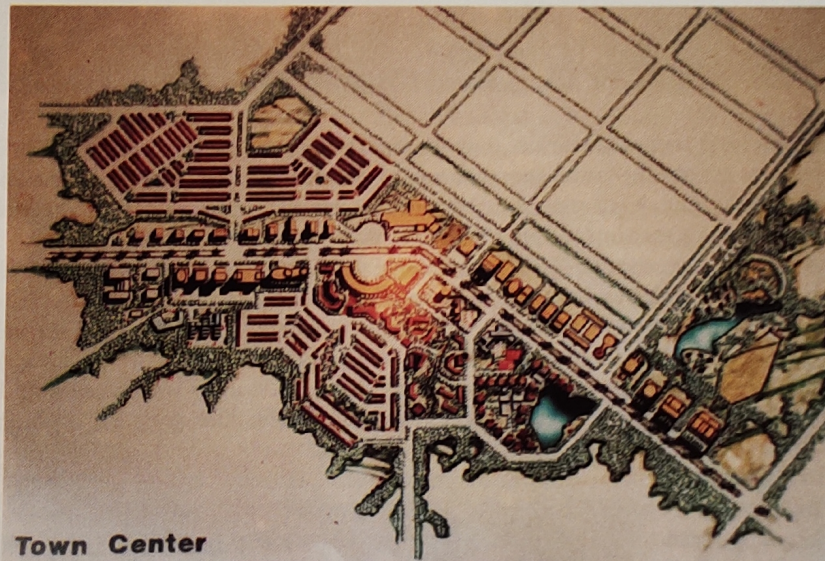
Slogan tersebut, jelas Yuke, dicoba diimplementasikan ke semua lapisan. Dimulai dari penataan jalan raya, jalur sepeda, dan jalur pedestrian yang lebar dan teduh; taman yang luas; rumah yang tanpa pagar; hingga ke unsur manusianya. Sehingga, diharapkan LC akan memiliki identitas sebagai kota yang terramah dan terlengkap.

Master plan LC, dibuat oleh perencana kota yang tersohor di kancah internasional, Meng Ta Cheang. Ia telah memperoleh penghargaan sebagai pemenang rancangan kota-kota baru di Belanda, Jerman, Cina, dan Malaysia. Hasil karyanya, memberi dampak yang sangat mendasar pada rencana induk kota ini. Perusahaannya yang berada di Singapura berasosiasi dengan OD 205 Architect, yang berkantor pusat di Belanda dan kini terlibat dalam proyek-proyek pengembangan kota besar di berbagai penjuru dunia.

Bila Meng Ta Cheang menangani master plan secara konseptual, maka detail pengembangannya dilakukan oleh pihak internal LCD sendiri. Dengan panduan dari Meng Ta Cheang yang juga merupakan *master planner* kota baru Shenzen di China, LC menempatkan keamanan dan kepedulian lingkungan sebagai prioritas utama. Manajemen lalu lintas dirancang untuk membuat LC sebagai kota yang nyaman dan aman bagi pengendara dan pejalan kaki. Sebetulnya, "Konsep pengembangan kota yang didasarkan pada Master Plan LC itu, cuma mengandung dua hal pokok, yakni *traffic system* dan *land-use*." ungkap Yuke. Akibatnya, pada tanah yang sedemikian besarnya itu pola jalan utamanya adalah berbentuk *loop*, yang di dalamnya lalu ditata perletakan fasilitas pendukung. Dari situlah nanti diharapkan ada perkembangan kota dengan sendirinya.

Lippo Cikarang, demikian Yuke, direncanakan sebagai kota ideal untuk hidup, kerja, belanja, dan bermain. Daerah permukiman, industri ringan, komersial, rekreasi, dan institusi, dirancang dengan seksama untuk berinteraksi dan saling melengkapi satu sama lain. Lansekap yang indah dari taman, danau, kolam, ruang terbuka hijau, dan keterkaitan itu dengan jalur pedestrian yang mengundang, menambah kenyamanan kehidupan sehari-hari di dalamnya. Tahap pertama pengembangan kota ini mencakup 2.000 ha. Kini LC memasuki tahap kedua, meliputi daerah seluas 3.500 ha.

Zona penggunaan tanah yang tertata baik, tambahnya, diarahkan untuk memelihara keseimbangan harmonis antara berbagai elemen yang dapat membuat kota baru ini tampil seperti komunitas ideal. Penyangga-penyangga hijau alami ditempatkan dengan strategis guna menjaga suara dan pandangan pada setiap daerah berbeda, dari gangguan terhadap yang lainnya.

Menurut Yuke, secara garis besar rencana tata guna lahan LC terbagi atas zona permukiman seluas 3.850 ha, dan zona industri seluas 1.650 ha. Pada zona permukiman terdapat subzona perumahan dan fasilitasnya seluas 2.887,5 ha (75 persen), subzona apartemen seluas 50 ha (1,3 persen), subzona komersial seluas 192,5 ha (5 persen), serta subzona rekreasi, olah raga, dan lainnya seluas 720 ha (18,7 persen).

Pusat kota

Melihat perkembangan *megacity* Jakarta yang melesat, sudah waktunya Jakarta mempunyai kota-kota satelit dan kota mandiri. Bercita-cita sebagai kota mandiri terlengkap, Lippo Cikarang mengawali pertumbuhannya dengan menyediakan basis ekonomi yang kuat.

Pertigaan berbentuk "Y"

Pada tapak Lippo terdapat jalur penghubung 4 kota besar, yakni jalan tol Jakarta - Bandung, yang melintang dari barat ke timur, dan jalan raya Bekasi - Cianjur, yang membujur dari utara ke selatan. Sebagai pelengkap, jalur kereta api dan bis dibuat mengaitkan LC dengan daerah sekitarnya, serta ada pelayanan khusus untuk bis ulang-alik ke Jakarta setiap 10 menit sepanjang hari.

Jalan raya yang lapang dengan pertigaan berbentuk huruf Y dan persimpangan berbentuk huruf T, memastikan kelancaran lalulintas di dalam kota dan membantu meniadakan kelambatan dan kemacetan. Jaringan jalur pedestrian yang luas dan jalur sepeda memberikan akses yang cepat dan aman ke setiap bagian komunitas. Tempat pemberhentian bis setiap 400 m mempermudah pengangkutan penumpang oleh bis ulang-alik.

Master Plan Lippo Cikarang

1. Global Trade Center, Pacific Tower
2. Central business district
3. Regional shopping center
4. Hotel
5. Apartemen
6. Hotel resor dan kondominium
7. Business park/office
8. Rumah sakit
9. Single family housing
10. Golf estate
11. Simpang susun dan plaza tol
12. Fasilitas umum
13. IKIP
14. Sekolah Karya Iman
15. Al-Azhar Boarding School
16. Hom Pim Pa
17. Sarana rekreasi
18. Sarana pendidikan
19. Padang golf
20. Mix-use (komersial & residensial)
21. Community shopping center
22. Multifamily housing complex
23. Water treatment plant
24. Delta Silicon
25. E J I P
26. Diamond Techno Park
27. H I D
28. Newton Techno Park
29. Boston Techno Park
30. Batik Village
31. Theme park
32. Sekolah Bethel
33. Ruko Union Square
34. Ruko Thamrin Square
35. Circus food court
36. Megumi Driving Range
37. Convention center
38. Exhibition center

Sistem lalu lintas berbentuk *loop*, secara hierarkis menghubungkan setiap bagian penataan kawasan. Bentuk melingkar ini, menurut Yuke, jauh lebih unggul ketimbang bentuk grid yang sering menimbulkan kemacetan total (*grid lock*). Dari jalan utama M.H. Thamrin yang selebar jalan senama di Jakarta, batang *loop* ini lantas membentuk cabang di jalan arteri, dan ranting di jalan lingkungan, dan seterusnya hingga ke kelompok kavling terkecil. Sehingga, bila terjadi gangguan di salah satu ruas jalan, masih ada alternatif jalan lain untuk menghindari itu.

"Di jalan-jalan besar LC tidak akan dijumpai perempatan. Seluruh persimpangannya berupa pertigaan dengan bentuk huruf Y. Perempatan hanya mungkin ada di jalan-jalan kecil dalam komunitas," tandas Yuke. Dengan pertigaan berbentuk huruf Y, ia memastikan tidak akan terjadi kemacetan di persimpangan jalan besar. Sementara pertigaan berbentuk huruf T dan perempatan, masih memungkinkan kelancaran lalu lintas di persimpangan jalan kecil lingkungan.

Ir. E. Yuke Susiloputro

Penempatan bentuk *loop* itu juga mengikuti kontur tanah yang ada. Tapak LC yang berbukit-bukit, kata Yuke, menyebabkan bentuk *loop*-nya pun berkelok-kelok mengikutinya. Ini sejalan dengan slogan LC sebagai kota yang berwawasan lingkungan.

Entrans utama LC berada di simpang susun tol Cikarang sisi barat, yang terletak di utara tapak, dan diapit oleh fasilitas perkantoran / bisnis. Sebuah bukaan di jalan tol Cikarang sisi timur sedang disiapkan sebagai entrans lainnya. Melalui entrans utama, kawasan industri membujur dari utara ke selatan di belahan barat. Delta Silicon, menempati lahan paling utara seluas 120 ha. Di selatannya, East Jakarta Industrial Park (EJIP), industri patungan antara Indonesia dan Jepang (Sumitomo Corporation dan Bank of Tokyo) menempati lahan seluas 320 ha. Di timur EJIP, PT Hyundai Inti Development (HID), perusahaan patungan Indonesia dan Korea menempati lahan seluas 200 ha.

Sementara itu, kawasan lainnya seperti Diamond Techno Park, Newton Techno Park, dan Boston Techno Village, mengelilingi HID dari sisi utara, selatan, dan timur. Seluruh kawasan industri tersebut memperoleh dukungan infrastruktur termasuk listrik, telekomunikasi, air, dan fasilitas pengolah air limbah.

Pusat kota berbentuk pita

Pusat kota LC berada di sepanjang *loop* jalan utama M.H. Thamrin yang memanjang berliku di utara tapak. Fasilitas komersial *mixed-use* ditempatkan berjejer. Mulai dari *circus food court*, ruko Thamrin Square dan Union Square, lalu Sahid Lippo International Hotel — hotel bintang 4 berkapasitas 130 kamar, — apartemen-apartemen termasuk Crown Court Executive Condominium, hotel resor dan kondominium, serta perkantoran Global Trade Center dan Pacific Tower. Menyusul *central business district, mixed-used/commercial, business park/office*,, hingga pasar tradisional, *community shopping center* — antara lain *citimall*, pusat perbelanjaan seluas 22.000 m2 di sudut jalan — dan *regional shopping center*, juga ditempatkan menyebar mengikuti jalur utama itu.

Persis diapit jalan tol dan jalan utama di sisi utara, terdapat *exhibition center* dilengkapi dengan *convention center*, klub rekreasi, hotel, dan komplek perumahan multifamili. Adapun fasilitas kesehatan berupa St. John International Medical Hospital, ditempatkan di pertengahan jalur utama M.H.

LC memilih berbasis ekonomi industri ringan yang nonpolusi dan berwawasan lingkungan. Setelah itu, ia melengkapi diri dengan fasilitas perumahan, pendidikan, kesehatan, komersial, rekreasi, dan pariwisata, juga *exhibition center* yang terbesar di Asia Tenggara.

Sistem lalu lintas keseluruhan serta lokasi kawasan padat dan pusat kota

Thamrin itu, dekat dengan kawasan permukiman berbentuk *single family housing*.

Sebagaimana di berbagai kota terencana lainnya, di LC pun fasilitas komersial dibuat mendukung lingkungan hidup yang nyaman. Toko-toko eceran dan bisnis jasa ditempatkan masih dalam jarak tempuh pejalan kaki dari kawasan permukiman, untuk mengurangi problem lalu lintas yang kerap timbul pada kota yang tidak tertata.

Konsep penataan permukiman, jelas Yuke, tetap mengikuti ketentuan pemerintah akan komposisi hunian berimbang 1:3:6 untuk rumah besar, menengah, dan sederhana. Rumah-rumah besar berkavling luas ada yang ditempatkan mengelilingi padang golf di selatan tapak (*golf estate*), ada pula yang mengitari danau-danau di tenggara tapak. Yang paling luas terdapat di selatan *golf estate*. Hunian menengah dan sederhana diletakkan menyebar di selatan HID, di sudut tenggara tapak, dan di tepi jalan tol di barat laut tapak.

Fasilitas permukiman di LC diwujudkan dalam bentuk gedung tinggi berupa kondominium dan apartemen sewa, dan sebaliknya, dalam bentuk bangunan rendah *single family housing* tersebut. Namun di antara keduanya, juga terdapat komplek perumahan bertipe *multifamily residential*. Jenis yang lebih ke arah rumah susun *low rise* berbentuk *townhouses* ini, antara lain ditempatkan di dekat *exhibition center*, di utara jalan tol sisi timur, dan di selatan jalan tol sisi barat. Yang kini sudah berkembang di LC adalah Meadow Green, sebuah *residential estate* yang terdiri dari 1.125 unit rumah pada tapak seluas 28 ha. Sejumlah kawasan permukiman lainnya yang kini tengah dibangun adalah City Villas (200 unit), Bougenville Village (500 unit), Dago Villas (150 unit), dan Beverly Village (600 unit).

Adapun konsep bentuk bangunan perumahannya, tambah Yuke, tetap diinginkan yang berarsitektur tropis, agar sesuai dengan iklim Indonesia. Misalnya, di LC terdapat arsitektur Batavia, sebagai penerapan arsitektur tropis yang dimaksud. Menurutnya, arsitektur Mediteranian sebetulnya ada kemiripan dengan Indonesia, dalam arti sama-sama beriklim tropis. Sehingga, bentuk-bentuk arsitektur Laut Tengah itu masih bisa diadopsi di LC.

Pengembangan yang terarah

Kondisi alam yang ada, tidak dibiarkan begitu saja apa adanya di LC. Menurut Yuke, sungai pun diolah sehingga dapat dimanfaatkan sebagai sarana rekreasi warga. Demikian pula danau-danau. Pada zona rekreasi, dilibatkan unsur hijau dan air secara intensif. Misalnya, di Hom Pim Pa Family Park seluas 10 ha. Fasilitas ini memiliki ruang terbuka hijau, serta danau alam untuk bersampan dan memancing, Megumi Driving Range dan kolam renang. Padang golf yang luas, ditempatkan di tapak yang berkontur berbukit, sekaligus berfungsi sebagai ruang terbuka hijau yang diharapkan bersahabat dengan alam.

Sarana pendidikan yang ada di LC tidak tanggung-tanggung, dari pra-TK hingga perguruan tinggi. IKIP Jakarta menempati lahan di timur, sementara sarana edukasi lainnya yang dikelola swasta, seperti Al-Azhar Boarding School, Sekolah Karya Iman, dan Sekolah Bethel, ditempatkan di dekat permukiman.

Selain golf yang terletak di selatan tapak, sarana olahraga lainnya ditempatkan menyebar. Sebagian ada yang memang berdiri sendiri sebagai fasilitas umum tingkat komunitas permukiman, sebagian lagi ada yang terpaut dengan kegiatan pendidikan, sementara yang lainnya menyatu dengan sarana rekreasi.

Yuke menjelaskan, dalam penataan kawasan besar setingkat kota diperlukan panduan-panduan tertentu agar pengembangannya lebih terarah. Di LC, panduan yang ada mengacu ke peraturan yang dikeluarkan Pemda DKI dan Pemda Jawa Barat. Antara lain, pada setiap kavling yang dijual, telah ditentukan pengaturan perletakan bangunannya, seperti: batas antarkavling di kanan-kiri-belakang, GSB dan GSJ, KDB dan KLB. Adapun mengenai komposisi pembentukan ruang positif dan negatif yang terjadi antarbangunan di atas kavling, itu tidak termasuk hal yang ditata. Juga relasi arsitektural antarbangunan, diserahkan pada pemilik dan perancang masing-masing.

Kabarnya, pusat pemerintahan Bekasi akan dipindahkan makin ke timur. LC pun sudah menyiapkan itu dalam master plannya, meski Yuke menyatakan, masih *no comment* dulu. Bila nanti dipastikan ke Cikarang, demikian Yuke, kian lengkaplah impian untuk mewujudkan kota mandiri yang "terramah" itu. □ **Rahmi Hidayat.**

Bila Meng Ta Cheang menangani master plan secara konseptual, maka detail pengembangannya dilakukan oleh pihak internal LCD sendiri. "Konsep pengembangan kota yang didasarkan pada master plan itu cuma mengandung dua hal pokok: *traffic system* dan *land-use*."